



圣才学习网[®]

www.100xuexi.com

全国经济专业技术资格考试辅导系列

房地产经济专业知识与实务（中级）

过关必做 1000 题（含历年真题）

主编：圣才学习网

www.100xuexi.com

赠 140 元大礼包

100 元网授班 + 20 元真题模考 + 20 元圣才学习卡

详情登录：圣才学习网 (www.100xuexi.com) 首页的【购书大礼包专区】，

刮开本书所贴防伪标的密码享受购书大礼包增值服务。

特别推荐：经济师考试辅导班【保过班、面授班、网授班等】

中国石化出版社

HTTP://WWW.SINOPEC-PRESS.COM

教·育·出·版·中·心

全国经济专业技术资格考试辅导系列

房地产经济专业知识与实务 (中级)

过关必做 1000 题(含历年真题)

主编：圣才学习网

www.100xuexi.com

中国石化出版社

内 容 提 要

本书是全国经济专业技术资格考试科目“房地产经济专业知识与实务(中级)”的一本过关必做习题集。本书遵循2011版教材《房地产经济专业知识与实务(中级)》的章目编排,共分11章,根据最新考试大纲的要求及相关法律法规精心编写了约1000道习题,其中包括了部分历年真题。所选习题基本涵盖了考试大纲规定需要掌握的知识内容,侧重于选编常考重难点习题,并对大部分习题的答案进行了详细的分析和说明。

圣才学习网|经济师(www.100xuexi.com)提供经济师考试辅导方案(保过班、面授班、网授班、经济师考试题库)(详细介绍参见本书书前彩页)。购书享受大礼包增值服务【100元网授班+20元真题模考+20元圣才学习卡】。本书适用于参加全国经济专业技术资格考试的考生。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业知识与实务(中级)过关必做1000题:
含历年真题/圣才学习网主编:—2版.—北京:中
国石化出版社,2011.9
(全国经济专业技术资格考试辅导系列)
ISBN 978-7-5114-1217-1

I. ①房… II. ①圣… III. ①房地产经济学—资格考
试—习题集 IV. ①F293.30-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第192674号

未经本社书面授权,本书任何部分不得被复制、抄袭,或者
以任何形式或任何方式传播。版权所有,侵权必究。

中国石化出版社出版发行

地址:北京市东城区安定门外大街58号

邮编:100011 电话:(010)84271850

读者服务部电话:(010)84289974

<http://www.sinopec-press.com>

E-mail: press@sinopec.com

北京东运印刷有限公司印刷

全国各地新华书店经销

*

787×1092毫米16开本15.75印张2彩插372千字

2011年10月第2版 2011年10月第1次印刷

定价:40.00元

序 言

为了帮助考生顺利通过全国经济专业技术资格考试，我们根据2011年版考试大纲和指定教材编写了全国经济专业技术资格考试(初级和中级)辅导系列。

本书是全国经济专业技术资格考试科目“房地产经济专业知识与实务(中级)”的一本过关必做习题集。本书遵循2011版教材《房地产经济专业知识与实务(中级)》的章目编排，共分11章，根据最新考试大纲的要求及相关法律法规精心编写了约1000道习题，其中包括了部分历年真题。所选习题基本涵盖了考试大纲规定需要掌握的知识内容，侧重于选编常考重难点习题，并对大部分习题的答案进行了详细的分析和说明。

需要说明的是：为了便于在复习时检测备考效果，我们将习题答案置于相应页的页底。如果相关法律法规、考试大纲以及其他考试资料发生变化，我们会及时对本书进行修订和说明，读者可以登陆圣才学习网(www.100xuexi.com)查看并下载相关修订部分。

圣才学习网(www.100xuexi.com)是一家为全国各类考试和专业课学习提供名师网授班、面授班、在线考试等全方位教育服务的综合性学习型门户网站，拥有近100种考试(含418个考试科目)、194种经典教材(含英语、经济、证券、金融等共16大类)，合计近万小时的面授班、网授班光盘培训课程，可为加盟商提供专用于录像播放班的免费光盘。

圣才学习网(www.100xuexi.com)提供全国经济专业技术资格考试辅导方案(辅导班、题库)(详细介绍参见本书书前彩页)。购书享受大礼包增值服务【100元网授班+20元真题模考+20元圣才学习卡】。

圣才学习网推出“创业网站”项目，面向全国个人、机构招募网站创业者，你将拥有：英语、经济、证券、金融等共24大类学习资源(418个考试科目)和194种经典教材的辅导课程，以及全国最强大的1000余万道考试题库。创业网站是一个完全属于创业者自己的淘宝网站：自定网站名称、拥有独立后台、自己收费开课。(详细介绍参见本书书前彩页)

咨询热线：18001260136，QQ：540421935

经济师考试：www.100xuexi.com(圣才学习网)

考研辅导：www.100exam.com(圣才考研网)

圣才学习网编辑部

目 录

第一章 房地产经济基本理论	(1)
一、单项选择题	(1)
二、多项选择题	(9)
三、案例分析题	(18)
第二章 房地产征收征用	(20)
一、单项选择题	(20)
二、多项选择题	(24)
三、案例分析题	(30)
第三章 建设用地使用制度	(31)
一、单项选择题	(31)
二、多项选择题	(49)
三、案例分析题	(65)
第四章 房地产市场调研	(67)
一、单项选择题	(67)
二、多项选择题	(74)
三、案例分析题	(82)
第五章 房地产开发项目策划	(84)
一、单项选择题	(84)
二、多项选择题	(89)
三、案例分析题	(95)
第六章 房地产投资项目可行性研究	(97)
一、单项选择题	(97)
二、多项选择题	(117)
三、案例分析题	(129)
第七章 房地产开发项目管理	(137)
一、单项选择题	(137)
二、多项选择题	(141)
第八章 房地产市场营销	(147)
一、单项选择题	(147)
二、多项选择题	(158)
三、案例分析题	(165)
第九章 房地产估价	(168)
一、单项选择题	(168)
二、多项选择题	(182)
三、案例分析题	(191)

第十章 物业管理	(196)
一、单项选择题	(196)
二、多项选择题	(205)
三、案例分析题	(212)
第十一章 房地产金融	(215)
一、单项选择题	(215)
二、多项选择题	(226)
三、案例分析题	(237)

第一章 房地产经济基本理论

一、单项选择题(每题的备选项中,只有1个最符合题意)

1. 下列关于区位的说法中,错误的是()。[2009年真题]

- A. 区位是指某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系
- B. 区位不随时间而变化,仅由方位和距离两个因素决定
- C. 地理环境变化和交通网络扩张都会引起区位的变化
- D. 政治区位是反映某一事物与政治中心、政治边界等政治要素相互关系的区位

【解析】B项,在特定的时间,区位是确定的和唯一的,受方位和距离两个因素的制约。

2. “某宗房地产位于火车站的北侧”表示的是该宗房地产的()。[2009年真题]

- A. 环境
- B. 方位
- C. 通达性
- D. 朝向

【解析】方位是指方向和位置。主体和客体间的区位关系可以用方位表述。例如,某座写字楼位于火车站东南侧。

3. 按照杜能理论的假设,()之和等于一个常数。[2005年真题]

- A. 成本、运输成本
- B. 利润、成本
- C. 运输成本、利润
- D. 价格、利润

【解析】按杜能区位理论的假设前提进一步分析,孤立国中的唯一城市是各地农产品的唯一销售市场,农产品的销售价格都要由这个市场来决定,因此在一定时期内,孤立国内同一种农产品的销售价格是相同的,即 V 是个常数。杜能还假定,孤立国各地发展农业生产的条件完全相同,从而同一种农产品的生产成本是相同的,即 E 也是个常数,因此, V 与 E 之差也是个常数,故上式可改写为: $P + T = V - E = K$,上式中, K 为常数, P 为最大利润, T 为运输成本,即利润加运输成本等于一个常数。

4. 杜能在《孤立国》一书中提出六种耕作制度,每种耕作制度构成一个区域,即“杜能圈”。其中第三圈是()。[2006年真题]

- A. 自由农作区
- B. 轮载农作区
- C. 林业区
- D. 放牧区

【解析】在“杜能圈”中,第一圈为自由农作区,是距市场最近的一圈,主要生产易腐烂、难运输的农产品;第二圈为林业区,主要生产木材,以解决城市居民所需的薪材以及提供建筑和家具所需的木材;第三圈为轮栽农作区,主要生产粮食;第四圈为谷草农作区,提供的商品农产品主要是谷物与畜产品;第五圈为三圃农作区,即本圈内的土地,1/3用来种黑麦,1/3用来种燕麦,其余1/3休闲;第六圈为畜牧业区,主要发展畜牧业。

5. 韦伯工业区位理论的核心,是把工业产品的()作为配置工业企业的理想区位。[2005年真题]

- A. 产出最高点
- B. 需求最高点

11. 在同一块土地上连续追加投资, 由于每次投入资本的生产率不同而产生的超额利润所转化的地租是()。[2006 年真题]

- A. 级差地租 I B. 级差地租 II C. 绝对地租 D. 垄断地租

【解析】A 项, 级差地租 I 是等量资本和等量劳动投在等面积不同肥沃程度和位置的地上所产生的不同级差生产力带来的级差超额利润的转化形态; C 项, 绝对地租是指土地所有者凭借对土地所有权的垄断所取得的地租; D 项, 垄断地租是由产品的垄断价格带来的超额利润而转化成的地租。

12. 城市进化理论把城市的发展演变划分为四大阶段, 依次为()。[2007 年真题]

- A. 绝对集中、相对集中、相对分散、绝对分散
B. 相对集中、绝对集中、相对分散、绝对分散
C. 绝对集中、相对集中、绝对分散、相对分散
D. 相对集中、绝对集中、绝对分散、相对分散

【解析】城市进化理论认为, 从工业化社会到后工业化社会, 城市的发展演变可划分为四大阶段: ①“绝对集中”阶段; ②“相对集中”阶段; ③“相对分散”阶段; ④“绝对分散”阶段。

13. 大都市区的人口向较小的都市区乃至乡村地区流动的分散化过程, 称为()现象。[2007 年真题]

- A. 城镇化 B. 郊区化 C. 逆城市化 D. 后城市化

【解析】逆城市化现象是指大都市区的人口向较小的都市区乃至乡村地区流动的分散化过程。其结果是都市区人口的绝对数量下降, 人口的净增长率为负值。

14. 北京位于北纬 $39^{\circ}57'$, 东经 $116^{\circ}79'$, 这表示的是北京的()区位。

- A. 自然 B. 生态 C. 天文 D. 经济

【解析】区位可分为自然区位和社会区位两大类。自然区位又可分为天文区位和自然地理区位; 社会区位又可分为经济地理区位、文化地理区位、政治地理区位等。其中, 天文区位是指反映某一事物的经纬度位置, 例如, 北京市位于北纬 $39^{\circ}57'$, 东经 $116^{\circ}79'$ 。

15. 研究关于人类活动特别是经济活动的空间分布及空间中各类要素的相互关系的学说为()。

- A. 区位主体 B. 区位理论 C. 中心地理论 D. 工业区位理论

【解析】区位理论简称区位论, 是关于人类活动特别是经济活动的空间分布及空间中各类要素的相互关系的学说。具体地讲, 主要是研究人类经济行为的空间区位选择及空间区位内经济活动优化组合的理论。区位理论主要有农业区位理论、工业区位理论、中心地理论和城市空间结构理论。

16. 农业区位理论的创始人是()。

- A. 马克思 B. 英国古典经济学家大卫·李嘉图
C. 德国古典经济学家冯·杜能 D. 亚当·斯密

【解析】农业区位理论的创始人是德国古典经济学家杜能，他于1826年出版的《孤立国同农业和国民经济的关系》一书，为第一部关于区位理论的名著。

17. 杜能的农业区位理论研究的主要问题是()。
- A. 如何通过合理布局使农业生产达到节约运输成本的目的，从而最大限度地增加利润
 - B. 通过对运输、劳力及集聚因素相互作用的分析 and 计算，找出工业产品的生产成本最低点，以配置工业企业理想区位
 - C. 各类城市用地趋于沿主要交通线路和自然障碍物最少的方向由市中心向市郊呈扇形发展
 - D. 基于社会生态学里入侵和继承概念来解释土地利用在空间上的排列形态

【解析】杜能农业区位论所要解决的主要问题就是如何通过合理布局使农业生产达到节约运输成本的目的，从而最大限度地增加利润。B项是工业区位理论的核心；CD两项分别是城市空间结构理论中扇形理论和同心圆理论的核心。

18. 关于杜能圈第一圈，下列说法正确的是()。
- A. 林业区，主要生产木材，以解决城市居民所需薪材及提供建筑和家具所需的木材
 - B. 轮栽农作区，主要生产粮食
 - C. 自由农作物区，是距市场最近的一圈，主要生产易腐烂、难运输的农产品
 - D. 谷草农作区，提供的商品农产品主要是谷物与畜产品

【解析】在“杜能圈”中，第一圈为自由农作区，是距市场最近的一圈，主要生产易腐烂、难运输的农产品。A项为第二圈，即林业区；B项为第三圈，即轮栽农作区；D项为第四圈谷草农作区。

19. 以运输指向的工业区位分析是假定在没有其他因素的影响下，仅就()关系而言的。
- A. 劳动力与工业区位之间
 - B. 集聚与工业区位之间
 - C. 运输与工业区位之间
 - D. 劳动力成本与工业区位之间

【解析】以运输指向的工业区位分析是假定在没有其他因素的影响下，仅就运输与工业区位之间的关系而言。韦伯认为，工业企业自然应选择在原料和制成品两者的总运输成本为最小的地方，因此运输成本的大小主要取决于运输距离和货物重量，即运输成本是货物重量和距离的函数，亦即运输成本与运输吨公里成正比关系。

20. 韦伯提出原料指数的概念，是用来论证()对工业区位的影响。
- A. 运输成本
 - B. 货物重量
 - C. 企业规模
 - D. 劳动力成本

【解析】韦伯用原料指数来论证运输成本对工业区位的影响，即：原料指数 = 限地性原料总重量 ÷ 制成品总重量。按此公式推算，可得到使用不同种类原料的原料指数。

21. 韦伯在对工业用原料进行的分类中，其中只分布在某些固定地点的原料是()。
- A. 遍布性原料
 - B. 特别原料
 - C. 限地性原料
 - D. 失重性原料

【解析】韦伯将工业用原料分为两类，分别是：①遍布性原料，指到处都有的原料，对工业区位选择影响不大；②限地性原料，指只分布在某些固定地点的原料，对工业区位选择影响大。

22. 原料指数是指()。
- A. 运输距离与货物重量之比
 B. 需要运输的限地性原料总重量和制成品总重量之比
 C. 制成品总重量与遍布性原料总重量之比
 D. 制成品总重量与限地性原料总重量之比

【解析】参见第 21 题解析。

23. 一般而言, 在工业生产过程中使用纯原料, 其原料指数()。
- A. >1 B. <1 C. $=1$ D. $=0$

【解析】根据公式: 原料指数 = 限地性原料总重量 ÷ 制成品总重量, 可得到使用不同种类原料的原料指数。一般使用遍布性原料的指数为 0, 纯原料的指数为 1, 失重性原料的指数大于 1, 限地性原料加用遍布性原料, 其指数都可能大于 1。

24. 韦伯认为工业生产过程中()的失重程度愈大, 原料指数也愈大。
- A. 失重性原料 B. 遍布性原料 C. 纯原料 D. 限地性原料

【解析】韦伯认为限地性原料的失重程度越大, 原料指数也越大; 遍布性原料的参用程度越大, 原料指数则越小。而原料指数的不同将导致工业区位的趋向不同。

25. 技术集聚主要通过()方式实现。
- A. 一是由企业规模的扩大带来的; 二是同一工业部门中, 企业间的协作, 使各企业的生产在地域上集中, 且分工序列化
 B. 一是由于大城市的吸引, 交通便利以及矿产资源丰富使工业集中; 二是一个企业选择了与其他企业相邻的位置, 获得额外收益
 C. 一是由企业规模的扩大带来的; 二是由于大城市的吸引, 交通便利以及矿产资源丰富而使工业集中
 D. 一是由于同一工业部门中, 企业间的协作, 使各企业的生产在地域上集中, 且分工序列化; 二是由于一个企业选择了与其他企业相邻的位置, 获得额外收益

【解析】生产或技术集聚, 也称为纯集聚。技术集聚对工业效益的影响主要通过两种方式: ①由企业规模的扩大带来的; ②同一工业部门中, 企业间的协作, 使各企业的生产在地域上集中, 且分工序列化。B 项属于社会集聚对工业收益的影响; CD 两项将技术集聚和社会集聚对工业收益的影响混为一谈。

26. 下列关于中心地的说法正确的是()。
- A. 一般泛指城镇或居民点
 B. 指区域内向其周围地域的居民点居民提供各种商品和服务的中心城市或中心居民点
 C. 主要以商业、服务业方面的活动为主
 D. 是对几个区域而言的中心点

【解析】中心地是指相对于一个区域而言的中心点, 不是一般泛指的城镇或居民点。更确切地说, 中心地是指区域内向其周围地域的居民点居民提供各种货物和服务的中心城市或中心居民点。

27. 在克里斯塔勒的中心地理论中, 每个中心地的市场区为()。

- A. 椭圆形 B. 五边形 C. 圆形 D. 正六边形

【解析】由于新的中心地厂商的不断进入, 竞争的结果使得各个厂商经营某类商品的^{最大}销售范围逐渐缩小, 直到能维持最低收入水平的^{门槛}范围为止。每个中心地的市场区为圆形, 且彼此相切。

28. 伯吉斯的同心圆理论是基于社会生态学里的()概念来解释土地利用在空间上的排列形态的。

- A. 入侵和发展 B. 入侵和承继 C. 演替与发展 D. 承继与发展

【解析】同心圆理论是由伯吉斯(E. W. Burgess)于1925年总结出来的。他基于社会生态学^的入侵和承继(Invasion - succession)概念来解释城市土地利用在空间上的排列形态。

29. 同心圆理论的基本模式为()。

- A. 城市各功能用地以中心区为核心, 自内向外作环状扩展, 共形成5个同心圆用地结构
B. 城市各功能用地以中心区为核心, 自外向内作环状扩展, 共形成6个同心圆用地结构
C. 城市各功能用地以居民区为核心, 自内向外作扇状扩展, 共形成5个扇形
D. 城市各功能用地以中心商业区为核心, 自内向外作扇形扩展

【解析】同心圆理论的基本模式为城市各功能用地以中心区为核心, 自内向外作环状扩展, 共形成5个同心圆用地结构。依次为: ①第一环带, 中心商务区; ②第二环带, 过渡地带; ③第三环带, 工人住宅区; ④第四环带, 高级住宅区; ⑤第五环带, 通勤人士住宅区。

30. 1932年巴布科克考虑到交通轴线的辐射作用, 将同心圆模式修正为()模式。

- A. 星状环形 B. 六边形 C. 正方形 D. 扇形

【解析】1932年, 巴布科克考虑到交通轴线的辐射作用, 将同心圆模式修正为星状环形模式, 使同心圆理论更接近单中心小规模城市的真实情况。

31. 扇形理论的核心是()。

- A. 城市土地利用过程中并非只形成一个商业中心区, 而会出现多个商业中心
B. 各类城市用地趋向于沿主要交通线路和沿自然障碍物最少的方向由市中心向市郊呈扇形发展
C. 如何最佳、最有效地使用城市土地
D. 居民区要沿着城市交通主干道或河岸、湖滨、公园高地向外发展

【解析】扇形理论是霍伊特正在1939年创立的。该理论的核心是各类城市用地去向沿主要交通路线和沿自然障碍物最少的方向由城市中心向市郊呈扇形发展。

32. 在扇形理论中, 霍伊特认为各功能用地在其两侧形成是由于特定运输线路的()的影响。

- A. 定性惯性和人口密度 B. 交通干线的长短和定性惯性

C. 线路可达性和人口密度 D. 定向惯性和线性通达性

【解析】在扇形理论中，霍伊特认为，由于特定交通线路的线性通达性(Linear Accessibility)和定向惯性(Directional Inertia)的影响，各功能用地往往在其两侧形成。他还把市中心的通达性称为基本通达性，把沿辐射状交通主干线所增加的通达性称为附加通达性。

33. 在多核心理论中，属于城市最主要核心的是()。

- A. 中高收入住宅区 B. 重工业区
C. 低收入住宅区 D. 中心商业区

【解析】多核心理论强调城市土地利用过程中并非只形成一个商业中心区，而会出现多个商业中心。中心商业区是最主要的核心，另外还有工业中心、批发中心、外围地区的零售中心、大学聚集中心以及近郊的社区中心等。

34. 多核心理论是基于()而形成的。

- A. 同心圆理论 B. 地租地价理论 C. 中心地理论 D. 扇形理论

【解析】多核心理论模式虽然复杂，但仍然基于地租地价理论。支付租金能力高的产业位于城市中心部位，其余是批发业和工业以及高密度的住宅区。

35. 在1954年墨菲(Murphy)和万斯(Vance)对美国9市的CBD调研中，认为CBD最明显的特点是()。

- A. 地价峰值区(PLVI) B. 物价峰值区
C. 地价低值区 D. 物价低值区

【解析】1954年墨菲(Murphy)和万斯(Vance)在对美国9个城市CBD的土地利用进行深入细致的调研后，认为地价峰值区(PLVI)是CBD最明显的特点，在PLVI内的用地称为商务用地，并提出界定CBD的重要指标为：①中心商务高度指标(CBHI)；②中心商务强度指标(CBII)。

36. 在某城市区域中心商务高度指标(CBHI)和中心商务强度指标(CBII)指标中，()的区域可以被界定为中心商务区(CBD)。

- A. CBHI=0.6, CBII=70% B. CBHI=0.7, CBII=60%
C. CBHI=1.1, CBII=52% D. CBHI=0.9, CBII=80%

【解析】1954年墨菲(Murphy)和万斯(Vance)提出界定CBD的两项重要指标：中心商务

高度指标(CBHI) = $\frac{\text{中心商务区建筑面积总和}}{\text{总建筑基底面积}}$ ；中心商务强度指标(CBII) =

$\frac{\text{中心商务用地建筑面积总和}}{\text{总建筑面积}} \times 100\%$ 。把CBHI>1, CBII>50%的区域界定为CBD。

37. 1970年，斯科特(Scott)运用()的概念进一步说明了CBD内部结构中零售业空间分布。

- A. 竞标地租曲线 B. 同心圆理论
C. 入侵与承继 D. 演替与发展

【解析】1970年，斯科特(Scott)运用竞标地租(Bid - Rent)曲线的概念进一步说明了CBD内部结构中零售业空间分布。

38. 房地产的价格与房地产的()呈正相关。

- A. 供给 B. 需求 C. 供求 D. 成本

【解析】总的来讲，房地产价格与房地产需求正相关，与房地产供给呈负相关。具体表现为：供给一定，需求增加，则价格上升，需求减少，则价格下降；需求一定，供给增加，则价格下降，供给减少，则价格上升。如果需求和供给同时发生变化，均衡价格和均衡交易量也会发生变化。

39. 在房地产经济中，地租通常是指土地所有者向土地使用者让渡土地使用权所获得的()。

- A. 利润 B. 收入 C. 普通收入 D. 额外收入

【解析】在房地产经济中，地租通常是指土地所有者向土地使用者让渡土地使用权所获得的收入。马克思主义地租理论认为，地租是土地所有者凭借土地所有权不劳而获的收入，是土地所有权借以实现的经济形式。

40. 下列关于地租的说法正确的是()。

- A. 最初出现的奴隶制地租是以劳役地租为基本形式
B. 封建制度时期，地租包含了直接生产者(佃农)的部分剩余生产物
C. 社会主义时期，地租以实物地租为主要形式
D. 资本主义地租是国家用以调节社会生产的经济杠杆

【解析】B项，封建制度时期，地租反映的是地主剥削农民(农奴)的生产关系，地租包含了直接生产者(佃农)的全部剩余生产物；C项，封建地租在前期以实物地租为主；D项，社会主义社会，地租反映的是在国家、集体和个人三者根本利益一致的前提下对土地收益的分配关系，并且是国家用于调节社会生产和分配的经济杠杆。

41. 马克思认为资本主义地租的实质是()。

- A. 超额利润 B. 经营利润 C. 平均利润 D. 正常利润

【解析】马克思认为资本主义地租的实质是超额利润，其大小等于处于有利条件的个别生产价格和整个生产部门的社会生产价格的差额。

42. 级差地租Ⅰ的含义是()。

- A. 由产品的垄断价格带来的超额利润而转化成的地租
B. 等量资本和等量劳动投在等面积不同肥沃程度和位置的地上所产生的不同级差生产力带来的级差超额利润的转化形态
C. 同一块土地上连续追加投资，每次投入资本的生产率不同而产生的超额利润所转化的地租形态
D. 土地所有者凭借对土地所有权的垄断所取得的地租

【解析】A项是垄断地租的含义；C项是级差地租Ⅱ的含义；D项是绝对地租的含义。

43. ()是指土地所有者凭借对土地所有权的垄断所取得的地租。
 A. 垄断地租 B. 绝对地租 C. 级差地租 I D. 级差地租 II
44. 垄断地租是由产品的()带来的超额利润而转化的地租。
 A. 平均价格 B. 市场价格 C. 生产价格 D. 垄断价格

【解析】垄断地租是由产品的垄断价格带来的超额利润而转化成的地租。垄断地租的形成，除了土地私有权垄断这个前提外，还因某些土地具有的特殊自然条件所引起。

45. 关于地租与地价的关系正确的是()。(若每年地租额为定值 R ，且贴现率不变， P_0 为报价期初地价， P_n 为第 n 年末地价， R_t 为第 t 年地租， i 为贴现率)
- A. $P = \frac{R}{i}$ B. $P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t}$
 C. $P = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{R_t}{(1+i)^t}$ D. $P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + \frac{P_n}{(1+i)^n}$

【解析】根据马克思主义地租理论，地价是地租的资本化，或者说是资本化的地租，是预买一定年数的地租，两者的关系为：地价 = $\frac{\text{地租}}{\text{平均利息率}}$ 。

地租与地价之间的数量关系，用现代现金流量折现方式来表达则为：

$$P_0 = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + \frac{P_n}{(1+i)^n}$$

对于永久租期的土地，也就是土地所有权，则地租与地价之间的数量关系为：

$$P_0 = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

若每年的地租额为定值 R 并且折现率 i 不变，则地租与地价之间的数量关系为：

$$P_0 = \frac{R}{i}$$

46. 根据相关统计，当城市化水平为 30% ~ 50% 时，人均 GNP 一般为()。
 A. 1000 美元以下 B. 1000 ~ 3000 美元
 C. 3000 ~ 7000 美元 D. 7000 美元以上

【解析】根据相关统计，将 1989 年世界上 168 个国家和地区的城市化水平从低到高排列分组，并将各组城市化水平与人均 GNP 水平进行对应比较，人均 GNP 水平亦呈现出由低到高的顺序变化，即城市化水平分别为 30% 以下、30% ~ 50%、50% ~ 70%、70% 以上时，人均 GNP 分别为 1000 美元以下、1000 ~ 3000 美元、3000 ~ 7000 美元、7000 美元以上。

二、多项选择题(每题的备选项中，有 2 个或 2 个以上符合题意，至少有 1 个错项)

1. 克里斯塔勒的中心地理论的假设条件包括()。[2006 年真题]
- A. 研究的区域是一块均质平原，其上人口均匀分布，居民的收入水平和消费方式完全一致
 B. 有一个统一的交通系统，对同一等级规模的城市的便捷性相同，交通费用和距离成

正比

- C. 有一个统一的交通系统,对同一等级规模的城市的便捷性相同,交通费用和距离成· 反比
- D. 厂商和消费者都是经济人
- E. 平原上货物流动受关税或非关税壁垒的限制

【解析】克氏理论的假设条件有:①研究的区域是一块均质的平原,人口均匀分布,居民的收入水平和消费方式完全一致;②有一个统一的交通系统,同一等级规模的城市的便捷性相同,交通费用与距离成正比;③厂商和消费者都是经济人;④平原上货物可以自由地向各方向流动,不受任何关税或非关税壁垒的限制。

2. 形成房地产有效需求必须具备的条件有()。[2006年真题]
- A. 消费者有购买房地产的意愿
 - B. 消费者能够承受并支付得起房地产价格
 - C. 城市经济高速发展
 - D. 人口急剧增长
 - E. 房地产供给大于房地产需求

【解析】房地产需求是指消费者在某一特定的时间内,在每一价格水平下,对某种房地产所愿意并且能够购买(或承租)的数量。形成房地产有效需求必须具备的条件有:①消费者愿意购买,即有购买欲望;②消费者能够购买,即有支付能力。

3. 决定房地产需求量的一般因素有()。[2009年真题]
- A. 房地产的价格水平
 - B. 消费者的收入水平
 - C. 消费者的偏好
 - D. 相关物品的价格水平
 - E. 房地产开发企业对未来的预期

【解析】某种房地产的需求量是由许多因素决定的,除了随机因素,经常起作用的因素有:①该种房地产的价格水平;②消费者的收入水平;③消费者的偏好;④相关物品的价格水平;⑤消费者对未来的预期。

4. 城市是人类社会第二次社会劳动大分工的产物,最早的城市是以()为主的集市。[2009年真题]
- A. 畜牧业
 - B. 商业
 - C. 制造业
 - D. 手工业
 - E. 服务业

【解析】城市是社会生产力发展到一定阶段,人类社会劳动大分工的产物。城市是人类第二次社会劳动大分工的产物,当初以商业和手工业为主的集市即是最早的城市。

5. 关于区位及区位理论,下列说法正确的有()。
- A. 区位通常是指某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系
 - B. 区位具体可标示为一定的空间坐标
 - C. 区位理论是研究人类行为活动的空间的理论
 - D. 区位理论是研究关于与人类相关的经济和社会活动的学说
 - E. 区位理论是关于人类活动特别是经济活动的空间分布及空间中各类要素的相互关系的学说

【解析】BC 两项，区位理论主要是研究人类经济行为的空间区位选择及空间区位内经济活动优化组合的理论。

6. 房地产区位是指一宗房地产与其他房地产或者事物在空间方位和距离上的关系，包括()。
- A. 位置 B. 交通条件 C. 周围环境 D. 人口
E. 外部配套设施

【解析】区位原本是房地产的外在因素，因房地产不可移动而成了房地产的重要组成部分。房地产区位是指一宗房地产与其他房地产或者事物在空间方位和距离上的关系，包括位置、交通条件、周围环境和景观、外部配套设施等。

7. 一宗房地产的位置，是指该宗房地产所在的地方，包括()。
- A. 坐落 B. 方位 C. 距离 D. 朝向
E. 通达性

【解析】一宗房地产的位置，是指该宗房地产所在的地方，包括：①坐落，即该宗房地产所在的具体地点，如门牌号等。②方位，即该房地产在所在区域中的方向和位置，如在城市、住宅小区、十字路口地区中的方向和位置。③与相关场所的距离，如该房地产离市中心、汽车客运站、火车站、机场、码头、政府机关、同行业、工作地、居住地等的远近。④临街(路)状况，即该房地产是临街还是不临街，是一面临街还是两面临街。⑤朝向，即该房地产的建筑物的正门或房间的窗户等正对着的方向。⑥楼层，当该房地产为某幢房屋中的某层、某套时，其所在的楼层也是一种位置。E 项属于一宗房地产的交通条件。

8. 一宗房地产的外部配套设施，是指该房地产外部的()。
- A. 基础设施 B. 行政管理设施
C. 公共服务设施 D. 周围环境
E. 交通

【解析】一宗房地产的外部配套设施，是指该房地产外部(红线外)的基础设施和公共服务设施。基础设施一般是指道路、供水、排水(雨水、污水)、电力、通信(如电话、网络、有线电视)、燃气、热力等设施。公共服务设施一般是指商业服务、金融邮电、教育(如幼儿园、中小学)、医疗卫生(如医院)、文化、体育、社区服务、市政公用和行政管理等设施。

9. 杜能“孤立国”理论的前提有()。
- A. 在“孤立国”中央有一个城市
B. “孤立国”内唯一的交通工具是马车
C. “孤立国”是一天然均质的大草原
D. 农产品的运输成本成本与其重量及从产地到市场的距离成正比
E. 农业经营者以获取最大经济收益为目的，并根据市场供求关系调整其经营品种

【解析】C 项，“孤立国”是一个天然均质的大平原，不是草原。